

DEPARTMENT OF THE ARMY
UNITED STATES ARMY INSTALLATION MANAGEMENT COMMAND -
EUROPE REGION

BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE DA-RE-IT-...

T R A

.....

E

GLI STATI UNITI D'AMERICA

Il presente contratto di locazione viene stipulato il .. tra -
(qui di seguito denominato "LOCATORE"), Codice Fiscale No. .., residente in Via
....., proprietario dell'immobile qui descritto,
rappresentata dall'Amministratore Unico..... - e gli Stati Uniti
d'America (qui di seguito denominati "GOVERNO DEGLI STATI UNITI"), Codice Fiscale No. 80028250241,
rappresentati da .., Ufficiale Contraente per l'Ufficio Immobili, United States
Army Installation Management Command - Europe Region, Caserma Carlo Ederle, Vicenza, Italia.

Le parti, in considerazione di quanto qui di seguito menzionato, concordano e stabiliscono quanto segue:

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Il Locatore concede in locazione al Governo degli Stati Uniti l'immobile così descritto:
....., ivi incluso tutte le migliori, i diritti, i privilegi, gli accordi, e tutto quanto inerente al fabbricato stesso. L'immobile è individuato catastalmente all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di .., Comune di .., Foglio .., Particella .., Subalterno .. (per l'area comune dell'immobile), Subalterni .. (per le .. abitazioni), e Subalterni ..(per i ..garage).
2. DURATA: Detto immobile con relative attrezzature viene concesso in Locazione per il periodo di un anno a iniziare dal .. per finire col giorno .. salvi i diritti di risoluzione e di rinnovo qui di seguito previsto.
3. CANONE E RIMBORSI: a. Il Governo degli Stati Uniti pagherà al Locatore l'ammontare annuo di:

- (1) €...../anno - quale canone annuo di affitto.
- (2) €...../anno - quale rimborso spese annuo per registrazione del contratto, servizio rimozione rifiuti solidi urbani, tutte le spese condominiali (quali luci e pulizie vano scale, ecc.), svuotamento fosse settiche, tassa scarico e depurazione fognatura, tributi al consorzio di bonifica, spese per l'ascensore incluso la manutenzione e le spese dovute per il controllo e le verifiche annue dello stesso, le altre spese qui indicate, e riparazione e manutenzione complete **esclusa** la piccola manutenzione.

Per un totale annuo di (EURO) €...../anno.

b. Il Governo degli Stati Uniti accetta di eseguire i pagamenti entro trenta (30) giorni dalla data d'inizio del periodo cui si riferisce, a seguito di presentazione di regolare fattura da consegnarsi prima dell'inizio del periodo stesso, nel modo qui di seguito indicato. Nell'eventualità che la consegna della fattura avvenga dopo l'inizio del periodo cui si riferisce, i trenta (30) giorni saranno calcolati dal giorno seguente la consegna della fattura stessa.

- (1) per il primo periodo: €.....;
- (2) per ogni successivo periodo semestrale a partire dal (1, **Ottobre o 1 Aprile**).....: €.....;
- (3) per l'ultimo periodo,: €.....;

c. Il canone sarà pagato al Locatore mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN e Swift/BIC Internazionali indicate nelle fatture.

d. Il Locatore è consapevole che il canone di locazione nel primo trimestre dell'anno fiscale Statunitense (Ottobre, Novembre e Dicembre), potrebbe essere ritardato per ragioni amministrative. Qualora tali pagamenti fossero di fatto in ritardo, il Locatore è d'accordo che gli interessi non cominceranno a decorrere prima del primo giorno lavorativo dell'anno successivo, e il Locatore non chiederà gli interessi per il periodo prima di tale data. Nel caso in cui qualsiasi altro pagamento fosse in ritardo, il Locatore è d'accordo che gli interessi non verranno richiesti prima del 30° giorno dopo che tale canone di locazione sia dovuto.

4. **ALTRI ARTICOLI LOCATI:** Il Locatore dovrà fornire al Governo degli Stati Uniti, in considerazione del canone di affitto per il presente Contratto, tutti gli articoli descritti nell'ALLEGATO "B".

5. **RINNOVI:** In mancanza di disdetta scritta, da darsi come previsto dal successivo paragrafo (6) sei, e sempre che siano stanziati i necessari fondi, il presente Contratto di Locazione s'intende automaticamente rinnovato di anno in anno fino al (**qui sarà indicato l'ultimo giorno dei cinque (5) o dieci (10) anni complessivi concordati**) incluso, alle stesse clausole e condizioni.

6. **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:** a. Il Governo degli Stati Uniti avrà il diritto di risolvere il presente contratto, interamente o parzialmente, in qualunque momento dando disdetta per iscritto al Locatore tramite raccomandata almeno trenta (30) giorni prima dell'ultimo giorno del mese nel quale si desidera che la locazione sia conclusa. In caso di risoluzione anticipata, totale o parziale del contratto, il Locatore dovrà rimborsare al Governo degli S.U. quella porzione di canone e altri rimborsi già riscossi e non ancora maturati all'atto della conclusione della locazione.

b. Il Locatore avrà il diritto di risolvere il presente contratto dando disdetta scritta al Governo degli Stati Uniti almeno centoottanta (180) giorni prima della scadenza del termine (**qui sarà indicato l'ultimo giorno dei cinque (5) o dieci (10) anni complessivi concordati**) o del termine rinnovato del contratto. Nel caso non fosse data ufficiale disdetta scritta al Governo degli USA e/o il contratto non fosse rinnovato, il Governo degli Stati Uniti avrà l'opzione di rinnovare unilateralmente il contratto in essere per altri sei (6) mesi, alle stesse clausole e condizioni.

c. Alla scadenza o risoluzione totale o parziale del presente Contratto di Locazione, il Governo degli Stati Uniti non sarà tenuto a ripristinare la cosa locata, eccetto i danni causati da cattiva condotta, negligenza o colpa dell'inquilino. Nel caso si richiedesse il ripristino di tali danni per i quali il Governo degli Stati Uniti fosse responsabile, il Locatore dovrà darne notifica scritta almeno sessanta (60) giorni prima del termine o scadenza del contratto. Entro novanta (90) giorni dalla scadenza del contratto il Locatore fornirà al Governo degli Stati Uniti una richiesta di rimborso danni con stime dettagliate dei costi che saranno valutati e considerati applicando a ogni voce un fattore di "vita media". Le parti arriveranno quindi a una soluzione mutuamente accettabile e stipuleranno un Accordo Supplementare stabilendo un rimborso in contanti, in cambio del rilascio completo e di rinuncia a ogni ulteriore reclamo. In nessuna circostanza, il Governo degli Stati Uniti sarà tenuto a ri-imbiancare il fabbricato al momento della riconsegna totale o parziale dello stesso per terminata locazione.

d. Le risoluzioni parziali saranno eseguite in conformità con i termini e le condizioni di questo Contratto di Locazione, in particolare come stabilito nell'Allegato A – Risoluzioni Parziali.

7. TASSE E IMPOSTE: a. Qualsiasi tassa, imposta o eventuali altri tributi derivanti dal presente contratto o che possano eventualmente gravare sull'immobile locato sarà a carico esclusivo del Locatore. Ciò include anche la registrazione del Contratto, il pagamento del relativo onere e tassa passo carraio.

b. Il Locatore dichiara che l'affitto e gli importi addebitati per manutenzione o spese di riparazione non includono alcuna tassa, imposta, diritti o altri simili oneri dai quali il Governo degli Stati Uniti è esente in base ad accordi tra il Governo USA e quello Italiano, nonché alcuna tassa, imposta, diritti o simili oneri dai quali il Locatore è esente in base alle leggi Italiane. Ove, per errore o altro motivo, l'ammontare di alcune di tali tasse, imposte, diritti di brevetto sia state incluse nei canoni di affitto, i canoni saranno corrispondentemente ridotti.

c. Qualora, dopo la stipulazione del contratto, il Locatore venga esentato totalmente o in parte da qualsiasi tassa, imposta, diritto di brevetto o simili oneri inclusi nei canoni di affitto, tali canoni saranno corrispondentemente ridotti.

8. FATTURAZIONE: Il Locatore dovrà fornire la fattura, in quattro copie, per il canone di affitto e per gli altri importi dovutigli a: Vicenza Real Estate Field Office, Attn: IMEU-SIR-I, Unit 31401 Box 86, Caserma Carlo Ederle, Viale della Pace, 36100 Vicenza, Italia. Ogni fattura dovrà indicare il nome, l'indirizzo e il codice fiscale del Locatore, il nome della banca e le coordinate IBAN e Swift/BIC Internazionali alla quale eseguire il pagamento, e una lista dettagliata delle singole voci addebitate. L'originale di ciascuna fattura dovrà essere firmato dal Locatore (o dal suo rappresentante autorizzato) e dovrà contenere la seguente dichiarazione in lingua inglese.

"I certify that this invoice is true and correct, that payment thereof has not yet been made, and that its amount does not include the Added Value Tax (IVA) because this transaction is not subject to the IVA tax in accordance with Article 72 of Presidential Decree No. 633 of 26 Oct 72. I also certify that the amount of this invoice is exclusive of all other taxes and duties from which the US Government is exempted by virtue of any tax agreement between the United States Government and the Italian Government."

("Dichiaro che la presente fattura è corretta e giusta, che il relativo pagamento non è stato ancora effettuato e che il suo importo non comprende l'imposta sul Valore Aggiunto (IVA) in quanto la prestazione o fornitura di cui sopra non è soggetta a detta imposta ai sensi dell'Articolo 72 del Decreto del Presidente della Repubblica del 26 Ottobre 1972, No. 633. Dichiaro inoltre che l'importo della presente fattura non comprende alcuna altra tassa o imposta da cui il Governo degli Stati Uniti è esente in base agli accordi intercorsi tra il Governo degli Stati Uniti ed il Governo Italiano.")

9. **GARANZIA DEL DIRITTO DI LOCAZIONE:** Il Locatore dichiara di avere diritto di locare la proprietà. Qualora il diritto del Locatore sulla proprietà debba cessare, o qualora venga accertato che il Locatore non è autorizzato a locare l'immobile, il Governo degli Stati Uniti potrà annullare il presente contratto. Qualora il diritto del Locatore sull'immobile e la cosa locata debba cessare e il Governo degli Stati Uniti sia costretto a lasciare libero l'immobile, il Locatore o i suoi successori o assegnatari saranno tenuti a risarcire il Governo degli Stati Uniti per eventuali danni o spese.

10. **SUCCESSORI DEL LOCATORE:** I termini e le prescrizioni del presente Contratto di Locazione e le condizioni qui contenute vincolano il Locatore e gli eredi del Locatore, esecutori, amministratori, successori ed aventi causa.

11. **GLI IMPIANTI E LE ATTREZZATURE:** a. Il Locatore dichiara che tutti i servizi, gli impianti e le attrezzature sono in perfette condizioni di efficienza e di funzionamento: in particolare, garantisce che l'impianto di riscaldamento installato nel fabbricato locato è adeguato e sufficiente a mantenere una temperatura di ventidue (22) gradi centigradi in tutti i locali: nel caso che gli impianti elettrico, idrico, fognario, riscaldamento, condizionatori d'aria, acqua calda usi domestici e distribuzione gas adottati al presente risultassero insufficienti, il Locatore s'impegna a installare a sue spese tutti quegli impianti sussidiari che possano ovviare alle deficienze riscontrate. Il Locatore dichiara inoltre che tutti i servizi, gli impianti e le attrezzature sono conformi alle norme tecniche italiane per la salvaguardia della sicurezza nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia di sicurezza. Qualora queste norme dovessero in futuro, essere sostituite o modificate, il Locatore s'impegna ad adeguare alle nuove norme, a sue spese, gli impianti stessi.

b. Poiché il Governo degli Stati Uniti ha urgenza di occupare l'immobile, le due parti sono d'accordo che il Locatore dovrà fornire l'immobile, entro l'inizio del presente contratto, con tutti gli allacciamenti e forniture (acqua, elettricità, fognatura e gas) già attivi e collegati. Non appena il Governo degli Stati Uniti sarà in grado di sub-entrare ai contratti luce/acqua/gas, il costo dell'allaccio e degli eventuali consumi sostenuti dal Locatore per conto del Governo degli Stati Uniti verranno rimborsati su presentazione di ricevuta di pagamento e tramite Accordo Supplementare. Tutte le forniture dovranno essere per uso domestico e le forniture elettriche da 6Kw per abitazione.

12. **USO ESCLUSIVO:** L'immobile sarà fruito da membri delle Forze Armate Americane e il Governo degli Stati Uniti avrà l'uso esclusivo dell'immobile locato. Il Locatore non potrà interferire né limitare il pacifico uso o godimento da parte del Governo degli Stati Uniti dell'immobile locato né potrà erigere alcuna recinzione, muri divisorii o altra costruzione salvo previo accordo con il Governo degli Stati Uniti. E' beninteso e concordato che le abitazioni si intendono essere solamente per uso del Governo degli Stati Uniti e del suo personale militare e/o civile e che verranno inoltre utilizzate solamente a uso abitativo.

Le abitazioni verranno assegnate senza distinzioni di razza, colore, religione o origini nazionali, come da Ordine Esecutivo 11063 del 20 Novembre 1962.

13. VENDITA O ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE: Il Locatore è d'accordo - nell'eventualità di vendita o alienazione dell'immobile locato durante il periodo di questo Contratto di locazione o dei successivi rinnovi, - d'includere nel Contratto di vendita o alienazione la clausola indicante che la vendita stessa è soggetta a tutti i termini e le condizioni del presente Contratto di Locazione.

14. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI: a. Il Locatore s'impegna a mantenere la proprietà locata in efficienti e adeguate condizioni di manutenzione e abitabilità, con l'esclusione della piccola manutenzione che sarà a carico del Governo degli Stati Uniti se non diversamente specificato, per tutta la durata della locazione. Nel caso di una sua assenza o indisponibilità il Locatore, dovrà fornire al Governo degli Stati Uniti il nome, indirizzo e recapito telefonico di un suo rappresentante, autorizzato ad assumere le completa responsabilità riguardo ai lavori di manutenzione e riparazione.

b. Oltre alla manutenzione e alle riparazioni straordinarie, il Locatore s'impegna a eseguire anche la manutenzione e le riparazioni ordinarie con l'esclusione della piccola manutenzione come previsto nell'Art. 1609 del Codice Civile Italiano. Tutti i lavori di riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere eseguiti il più presto possibile.

c. Il Governo degli Stati Uniti può, a sua scelta, eseguire i lavori di manutenzione e riparazione urgenti e recuperarne i costi dal Locatore, oppure notificare al Locatore l'emergenza e chiedere allo stesso di eseguire i lavori necessari. Tutti i lavori di manutenzione e riparazione urgenti eseguiti dal Locatore dovranno essere completati entro settantadue (72) ore dal momento della notifica. I lavori di manutenzione e riparazione urgenti includono, ma non sono limitati a:

- (1) Sistema di riscaldamento inadeguato o insufficiente a mantenere la temperatura accordata e specificata o addirittura mancanza di riscaldamento.
- (2) Mancanza di acqua calda.
- (3) Inadeguata o insufficiente pressione dell'acqua.
- (4) Perdite nelle tubazioni dell'acqua.
- (5) Perdite o intasamento del sistema di drenaggio.
- (6) Mancanza di corrente elettrica.

d. Qualora il Locatore non provveda a eseguire i lavori non urgenti entro un periodo di dieci (10) giorni dalla relativa richiesta da parte del Governo degli Stati Uniti, e qualora si tratti di lavori urgenti, il Governo degli Stati Uniti potrà eseguirli direttamente/immediatamente e trattenere l'importo delle spese sostenute per tali lavori dal canone d'affitto e altri rimborsi dovuti, in base al presente contratto.

e. Per quanto riguarda i danni, imputabili a colpa o negligenza del personale degli Stati Uniti o dei familiari o ospiti di tale personale, il Locatore s'impegna a eseguire le necessarie riparazioni di tali danni a seguito di richiesta ufficiale scritta, addebitando le relative ragionevoli spese al Governo degli Stati Uniti.

f. Dopo i primi ventiquattro (24) mesi di questo contratto, il Governo degli Stati Uniti sarà responsabile a eseguire la pulizia annuale e la regolazione (incluso controllo fumi) delle caldaie di riscaldamento/scalda bagno prima dell'inizio della stagione invernale, come previste dalle norme di sicurezza Italiane, e dovrà eseguire la pulizia annuale dei condizionatori d'aria nel modo previsto dalla casa costruttrice, come minimo una volta l'anno, prima dell'inizio della stagione estiva. Oltre alla manutenzione e alle riparazioni straordinarie, che include la sostituzione delle macchine quando diventato economicamente non riparabili, il Locatore s'impegna a eseguire anche la manutenzione e le riparazioni ordinarie con l'esclusione della piccola manutenzione delle caldaie di riscaldamento/scalda bagno e i condizionatori d'aria.

g. Il Locatore sarà sempre responsabile a eseguire la pulizia, il controllo e manutenzione delle pompe di sollevamento del piano interrato, e delle rispettive batterie di riserva, e di eseguire la manutenzione degli estintori del piano interrato. (sarà indicato solamente se sarà necessarie per un contratto di locazione specifico)

h. È a carico del Locatore l'iniziale sistemazione del terreno circostante, incluso ma non limitato allo spianamento, fertilizzazione, semina, posa in sito di piante erbose. Sono anche sua responsabilità il taglio e la potatura degli alberi, le viti e le siepi in tutte le aree locate, la cura e la pulizia delle aree comuni due volte la settimana (scale, entrate, parcheggi), ed il taglio dell'erba nelle aree comuni e nelle aree non in uso esclusivo a un specifico abitazione. Sono a carico del Governo degli Stati Uniti la pulizia ed il taglio dell'erba nelle aree in uso esclusivo di ogni specifico abitazione locato allo stesso Governo.

15. AMIANTO: Il Locatore dichiara che nell'immobile sopra descritto non è presente materiale contenente amianto. I rappresentanti del Governo degli Stati Uniti sono autorizzati a ispezionare l'immobile per verificare che nello stesso non vi sia materiale contenente amianto. Nell'eventualità vengano riscontrate fibre d'amianto nell'aria e il Locatore non debba rimuovere le parti responsabili entro 4 (quattro) settimane, il Governo degli Stati Uniti potrà terminare il contratto di locazione senza preavviso. Qualunque spesa che il Governo degli Stati Uniti dovrà sostenere in conseguenza di ciò sarà a carico del Locatore.

16. DANNI: a. Il Governo degli Stati Uniti risponderà soltanto dei danni derivanti all'immobile per cause imputabili a colpa o negligenza del personale degli Stati Uniti, dei familiari e ospiti di tale personale. Tuttavia, il Governo degli Stati Uniti non risponderà delle perdite, distruzioni o danni alla proprietà locata derivanti da difetti della stessa, o causati da elementi naturali o altre cause estranee alla sua volontà come, ad esempio, calamità naturali, incendi, fulmini, inondazioni e condizioni atmosferiche eccezionali.

b. Qualora durante la presente locazione, l'immobile venga distrutto da incendi o altre cause, il presente Contratto dovrà essere considerato immediatamente terminato. In tal caso il Locatore dovrà rimborsare al Governo degli Stati Uniti quella porzione di canone e altri rimborsi riscossi anticipatamente e non ancora maturati all'atto della conclusione del contratto, causa distruzione. Se, invece, l'immobile è solo parzialmente distrutto o danneggiato da incendio o altre cause, al Governo degli Stati Uniti è concessa l'opzione di dichiarare concluso il contratto a mezzo notifica scritta. Nel caso che il Contratto non venga risolto, il relativo canone dovrà essere ridotto proporzionalmente a mezzo accordo supplementare avente effetto dal giorno in cui ha avuto luogo il danno o la distruzione parziale. Il Locatore dovrà a sue spese riparare l'immobile al più presto possibile.

17. DIRITTO DEL LOCATORE DI ACCEDERE ALL'IMMOBILE LOCATO: Il Governo degli Stati Uniti autorizzerà il Locatore o suo rappresentante autorizzato ad accedere nei locali affittati, in orari convenienti, per esaminarli.

18. ALTERAZIONE ED AGGIUNTE: a. Previo consenso scritto del Governo degli Stati Uniti, il Locatore potrà compiere aggiunte o modifiche dell'immobile. Ciò verrà formalizzato a mezzo specifico accordo supplementare.

b. Previo consenso scritto del Locatore, che non può essere irragionevolmente negata, il Governo degli Stati Uniti potrà eseguire modifiche e migliorie, installare impianti o apporre insegne all'interno o all'esterno dell'immobile locato: tali addizioni, migliorie, impianti o insegne saranno considerati beni mobili e rimarranno proprietà del Governo degli Stati Uniti che potrà rimuoverli o disporne a suo piacimento alla scadenza o risoluzione del contratto. In questo caso si riterrà valido e applicabile l'Art. 1592 del Codice Civile Italiano.

19. CLAUSOLA CONTRO MEDIAZIONI NON AUTORIZZATE: Il Locatore dichiara che nessuna persona o agenzia commerciale è stata assunta o incaricata per la stipulazione del presente contratto previo

accordo o intesa di compenso, percentuale o diritto di mediazione, ad eccezione degli impiegati o agenzie d'affari normalmente incaricati dal Locatore o a totale carico dello stesso allo scopo di procurarsi affari. In caso di violazione di questa clausola, il Governo degli Stati Uniti potrà rescindere il presente contratto senza incorrere in alcun obbligo, oppure a sua discrezione, detrarre dal canone l'intero ammontare di tale compenso, percentuale o diritto di mediazione.

20. **DIVIETO PER I FUNZIONARI USA DI TRARRE BENEFICI:** Nessun membro o delegato al Congresso degli Stati Uniti d'America e nessun "Resident Commissioner" degli Stati Uniti potranno fruire di qualsiasi quota o parte del presente contratto o trarne qualsiasi altro beneficio; tuttavia questa disposizione non si applica qualora il presente contratto sia stato stipulato con una società per azioni per i suoi utili sociali.

21. **REGALIE:** a. Il Governo degli Stati Uniti avrà la facoltà di risolvere il presente contratto previo avviso scritto al Locatore, qualora risulti al Ministro dell'Esercito degli Stati Uniti (o a un suo rappresentante autorizzato) che il Locatore o un suo rappresentante o dipendente abbia offerto regalie (in forma d'inviti, doni o altro) a ufficiali o dipendenti del Governo degli Stati Uniti allo scopo di ottenere l'assegnazione del presente contratto o un trattamento di favore per quanto riguarda l'assegnazione del presente contratto stesso, nonché le eventuali modifiche o decisioni concernenti la sua esecuzione, purché i fatti su cui si basano le risultanze del Ministro dell'Esercito degli Stati Uniti o di un suo rappresentante siano oggetto di controversia e possano essere sottoposti al giudizio di un tribunale competente.

b. Nel caso in cui il presente contratto venga risolto in base alle disposizioni di cui sopra, il Governo degli Stati Uniti avrà la facoltà di agire contro il Locatore nello stesso modo in cui potrebbe agire in caso d'inadempienza contrattuale; in tal caso, oltre ad una penale che verrà stabilita dal Ministro dell'Esercito degli Stati Uniti o da un suo rappresentante, il cui importo non potrà essere né inferiore a tre (3) volte, né superiore a dieci (10) volte l'importo delle spese sostenute dal Locatore per regalie ai suddetti ufficiali o dipendenti, il Governo degli Stati Uniti avrà anche il diritto a un eventuale risarcimento danni in base alla legge.

c. Le suddette disposizioni a favore del Governo degli Stati Uniti non debbono essere considerate in senso restrittivo e non escludono ulteriori diritti previsti dalla legge o dal presente contratto.

22. **INVENTARIO COMUNE E RAPPORTO SULLE CONDIZIONI DEI FABBRICATI:** Alla data d'inizio di questo contratto di locazione ambo le parti sono concordi nell'eseguire un'ispezione congiunta e nel redigere il relativo rapporto sullo stato della cosa locata. Detto rapporto dovrà riflettere le condizioni esistenti al momento della locazione e dovrà essere firmato da ambo le parti. Simile procedura si dovrà eseguire nel momento in cui il Governo degli Stati Uniti riconsegnerà i fabbricati al proprietario.

23. **DEFINIZIONE:** Il termine "Contracting Officer" (Ufficiale Contraente) sta a indicare la persona che firma il presente contratto di locazione per conto del Governo degli Stati Uniti e ogni altro ufficiale o funzionario debitamente autorizzato quale Ufficiale Contraente. Salvo quanto diversamente disposto nel presente contratto, tale termine sta a indicare anche il "Rappresentante del Contracting Officer" (Ufficiale Contraente), purché agisca nei limiti del proprio mandato.

24. **NOTIFICHE:** Qualsiasi notifica relativa al presente contratto dovrà essere per iscritto e firmata dal rappresentante debitamente autorizzato dalla parte che dà la notifica. Il Governo degli Stati Uniti dovrà inviare ogni sua notifica a:....., telefono No.-....., (mentre come punto di riferimento per eventuali problemi di manutenzione, il Governo degli Stati Uniti dovrà notificare), telefono No.-.....), mentre il Locatore dovrà indirizzare ogni sua notifica a: Vicenza Real Estate Field Office, Attn: IMEU-SIR-I, Unit 31401 Box 86, Caserma Carlo Ederle, Viale della Pace, 36100 Vicenza, Italia, telefono No. 0444-716577.

25. **INTERPRETAZIONE:** Il presente contratto viene stipulato in inglese e una traduzione di cortesia viene fornita al Locatore: tuttavia in caso di divergenze, fa testo la lingua inglese.

26. **SCelta DELLA LEGGE E DISPUTE:** Questo Contratto di Locazione sarà regolato e interpretato in base alle leggi della Repubblica Italiana. Tutte le controversie che dovessero sorgere in relazione a questo Contratto di Locazione dovranno essere risolte dal tribunale competente della Repubblica Italiana.

27. **CAMBIAMENTI:** Qualsiasi modifica dei termini e condizioni del presente contratto dovranno essere fatta per iscritto e firmata da entrambe le parti.

28. **ALLEGATI:** I seguenti allegati formano parte integrante del presente contratto di locazione:

- ALLEGATO "A" - Risoluzioni Parziali.
- ALLEGATO "B" - Elenco degli articoli che devono essere forniti dal Locatore.
- ALLEGATO "C" - Condizioni Speciali.
- ALLEGATO "D" - Pianta FabbriCato.
- ALLEGATO "E" - Inventario Comune.

IN FEDE di quanto sopra, le parti appongono la loro firma in calce al presente atto alla data sopra indicata.

ALLA PRESENZA DI:

IL LOCATORE:

.....

.....

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

 GLI STATI UNITI D'AMERICA
 Rappresentati da
 (REAL ESTATE CONTRACTING OFFICER)
 UFFICIALE CONTRAENTE,
 UFFICIO IMMOBILI

Il Locatore dichiara di accettare e approvare tutte le clausole e condizioni del presente contratto e specificatamente, agli effetti dell'Art. 1341 del Codice Civile, articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 14, 15, 16, 18, 22, 25, 26 e 28.

IL LOCATORE:

.....

ALLEGATO “A” – RISOLUZIONI PARZIALI

Nell’eventualità che il Governo degli Stati Uniti dovesse esercitare l’opzione riservatagli nel paragrafo “6. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO” del Contratto di Locazione originale, ed eseguisse una parziale risoluzione dell’immobile locato, verranno applicate le seguenti norme:

1. Il canone d’affitto e i rimborsi annui, che entrambe le parti hanno identificato per ogni unità abitativa, costituiranno la base su cui calcolare il nuovo canone d’affitto e i rimborsi, nel caso in cui si dovesse eseguire una risoluzione parziale dell’immobile. I costi, fissi per l’intera durata di questo Contratto di Locazione, sono:

Numero/tipo di Unità Abitativa	(1) Canone Base Annuo per Unità Abitativa	(2) Rimborsi Annuo per Unità Abitativa

2. Il Locatore dovrà restituire al Governo degli Stati Uniti la porzione di canone già pagato anticipatamente e non ancora maturato alla data della risoluzione parziale. A discrezione del Governo degli Stati Uniti l’ammontare verrà detratto dal primo pagamento del canone d’affitto e rimborsi da eseguirsi dopo la notifica e nei termini previsti dal Contratto di Locazione, oppure verrà incluso nell’Accordo Supplementare di Accomodamento e Disimpegno Parziale.

3. Alla data di riconsegna al Locatore delle unità abitative, il Governo degli Stati Uniti e il Locatore dovranno eseguire un’ispezione congiunta e redigere un relativo rapporto sullo stato della cosa locata per identificare tutte le manutenzioni, riparazioni e danni, e gli articoli che il Governo degli Stati Uniti lascerà negli immobili. Nel caso in cui il Locatore richieda la sistemazione di tali danni per i quali il Governo degli Stati Uniti è responsabile, dovrà darne notifica al Governo degli Stati Uniti entro novanta (90) giorni dalla data dell’ispezione congiunta e fornirà inoltre una richiesta con un dettagliato preventivo che il Governo degli Stati Uniti stimerà come concordato nel Paragrafo “6. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO” del Contratto di Locazione originale. Una volta eseguita la risoluzione parziale e l’ispezione congiunta, verrà stipulato un Accordo Supplementare di “Accomodamento e Disimpegno Parziale”.

IL LOCATORE:

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

.....

GLI STATI UNITI D'AMERICA
 Rappresentati da
 (REAL ESTATE CONTRACTING OFFICER)
 UFFICIALE CONTRAENTE
 UFFICIO IMMOBILI

ALLEGATO "B" - ELENCO DEGLI ARTICOLI CHE DEBBONO ESSERE FORNITI DAL LOCATORE

Prima dell'effettiva data di entrata in vigore del presente Contratto di Locazione, il Locatore è d'accordo nell'installare, costruire o comunque fornire, in considerazione del corrispettivo d'affitto, senza ulteriore spesa da parte del Governo degli Stati Uniti, i seguenti articoli d'arredamento:

*(I seguenti sono le voci più comunemente richieste nei contratti di locazione del governo e che devono essere considerate durante la preparazione della Proposta/Offerita; particolarmente quando state preparano il **MODULO DI PROPOSTA CANONE E RIMBORSI**)*

1. In ciascuna abitazione installare condizionatori d'aria. Il sistema di condizionamento d'aria dovrà essere in grado di mantenere una temperatura confortevole in tutta l'abitazione.
2. Installare lampadari di tipo aperto, ventilato, a sospensione (o a muro) con lampadine fluorescenti a risparmio energetico (oppure alogene ad alta efficienza, dove l'uso delle lampadine fluorescenti sia impraticabile o sconsigliato), ovunque vi sia un punto luce. Per l'esterno del fabbricato installare lampadari di tipo chiuso.
3. Ogni finestra e portafinestra dovranno essere munita di zanzariera, porta-tenda, e tapparelle o scuri/balconi con ferma/blocco tapparelle/scuri/balconi di sicurezza. Sulle finestre dove mancano le tapparelle/scuri/balconi installare vetro antisondamento e tende veneziane o tende verticali all'interno dell'immobile. Palo porta tenda non è richiesto sulle finestre, dove è installato una tenda veneziana o tenda verticale.
4. In ciascuna cucina:
 - a. Fornire e installare un lavello, lunghezza totale cm 120, a doppia vasca di acciaio inox con ripiano e mobile base. La base dovrà avere due o più sportelli e dovrà essere forata per permettere il passaggio degli attacchi per la lavastoviglie.
 - b. Fornire e installare mobiletti pensili di misura regolare (per un totale dicentimetri lineari) composti di: uno scolapiatti da installare sopra il lavello; un mobile con cappa aspirante collegata alla canna fumaria; e i rimanenti mobiletti con sportelli aventi un ripiano centrale per mettere utensili da cucina e cibi in scatola.
 - c. Fornire e installare mobiletti base di misura regolare (per un totale dicentimetri lineari, oltre al mobile per il lavello indicato sopra) composti di: un mobile con tre o quattro cassetti e i rimanenti mobili, con sportelli aventi ripiano centrale per mettere utensili da cucina e cibi in scatola.
 - d. Predisporre prese elettriche individuali e attacchi per l'allacciamento di un frigorifero (13 Amp, 220V), una cucina con forno elettrico e piano cottura a gas (30 Amp, 220V, rubinetto gas metano), un forno a microonde (16 Amp, 220V) e una lavastoviglie (11 Amp, 220V, rubinetto d'acqua, scarico). Assicurarsi che il locale sia adeguato alla salvaguardia della sicurezza, come da norme vigenti. Ciascun elettrodomestico dovrà avere una presa elettrica individuale. La disposizione dovrà essere predisposta per inserimento del frigorifero (misure L 80 cm x P 76 cm x H 171 cm), una cucina con forno elettrico con piano cottura a gas (misure L 80 cm x P 85 cm x H 85 cm; aggiungere un ulteriore 5 cm nella larghezza per la ventilazione del forno), e una lavastoviglie (misure L 60 cm x P 60 cm x H 85 cm). Installare ulteriore prese elettriche per elettrodomestici piccoli da cucina.

- e. Rivestire con piastrelle il muro dove saranno posti il lavello e il piano cottura.
5. Ogni stanza da bagno e servizio dovranno essere fornita di:
- a. Portasapone, porta carta igienica e porta asciugamani; tutti in materiale resistente e fissati solidamente a muro.
 - b. Un armadietto completo di specchio e luce incorporata montato sopra il lavabo.
 - c. Sul piatto doccia, dove presente, installare box doccia.
 - d. Sulla vasca da bagno, dove presente, installare porta testina per doccia solidamente fissato al muro a circa 1.60 metri dalla base della vasca da bagno e porta tenda per doccia solidamente fissato ai muri alle estremità e al soffitto in centro.
 - e. La stanza da bagno dovrà essere fornita di radiatori/scalda salviette ad acqua calda.
 - f. Ciascuna abitazione dovrà essere fornita di almeno una vasca da bagno. Ciascun piano dovrà avere una stanza da bagno; al piano terra sarà sufficiente un servizio (vaso WC e lavabo).
6. In ciascuna lavanderia o area preposta installare attacchi per una lavabiancheria e per una asciugabiancheria di tipo Americano installate una a fianco al l'altra (non una sopra l'altra) come segue:
- a. Per la lavabiancheria di tipo Americano (misure W 69 cm x D 70 cm x H 110 cm): due rubinetti d'acqua, uno per l'acqua normale e l'altro per acqua calda, ciascuno da 1/2" con attacco porta gomma da 3/4"; scarico acqua con sifone, diametro minimo 5 cm, a 75 cm dal pavimento; presa elettrica da 16 Amp. 220V e interruttore con magnetotermico. *(Soltanto dove è impossibile posizionare una lavatrice Americana il Governo degli Stati Uniti considererà la possibilità di accettare attacchi per una lavatrice Europea.)*
 - b. Per l'asciugabiancheria (elettrica) di tipo Americano (misure W 74 cm x D 70 cm x H 110 cm): : sfiato sul muro esterno, minimo (preferibilmente) 14 cm dal pavimento (massimo 200cm), composto di un foro del diametro di 12 cm per permettere il passaggio di un tubo, a non più di 3 metri dall' asciugabiancheria; presa elettrica da 16 Amp. 220V e interruttore con magnetotermico. *(Soltanto dove è impossibile posizionare una asciugabiancheria Americana il Governo degli Stati Uniti considererà la possibilità di accettare attacchi per una asciugabiancheria Europea.)*
7. La porta d'ingresso di ciascuna abitazione dovrà essere di tipo blindato con serratura di sicurezza e spioncino.
8. Installare, dove necessario, ferma porte per evitare danneggiamenti ai muri, mobili/sanitari o alle porte.
9. Il Locatore dovrà predisporre la rete di distribuzione elettrica (incluso interruttori automatici e magnetotermici) di ciascun'abitazione per l'utilizzo di 6Kw. Aumentare la potenza elettrica di ciascun contatore a 6Kw.
10. Installare nel fabbricato un impianto antenne TV centralizzate (o individuali per ciascun'abitazione) composte di antenna terrestre in grado di ricevere le trasmissioni digitali dei normali canali italiani e di un' antenna satellitare posizionata su i 9° est (Euro Bird), completa d'impianto di distribuzione e prese.

- Le prese dovranno essere installate nei soggiorni/pranzo, cucine, taverna/attici, e in ciascuna stanza da letto.
11. Ciascuna abitazione dovrà essere munita di un impianto di distribuzione telefonica con prese. Le prese dovranno essere installate nei soggiorni/pranzo, taverna/attici, e in ciascuna stanza da letto. I cavi dovranno reggere segnali ADSL.
 12. Installare almeno un corrimano su un lato d'ogni rampa di scale.
 13. Ciascuna abitazione dovrà essere munita di un impianto citofono. Dove il cancello pedonale non fosse visibile dalla finestre sul fronte della abitazione installare un impianto a videocitofono.
 14. I piani con pavimento di sotto al livello del terreno dovranno essere fornito di pompa, con batterie di riserva e caricabatteria automatico, collegata alla fognatura o acque bianche comunali. La pompa dovrà essere dimensionata per assicurare che il piano interrato rimanga asciutto.
 15. Installare corpi illuminanti, con lampadine fluorescenti a risparmio energetico (oppure alogene ad alta efficienza dove l'uso delle lampadine fluorescenti è impraticabile o sconsigliato), per illuminare l'esterno del fabbricato, i marciapiedi, e le aree di manovra.. Tutte le luci dovranno essere collegate a un impianto crepuscolare ed alcune dovranno essere posizionate in punti strategici e forniti di sensori di movimento.
 16. Fornire una recinzione perimetrale per l'intero complesso e un giardino privato recintato per ciascun'abitazione, completo di cancelli pedonali con serratura, e un cancello carrabile motorizzato con sistema d'accesso fornito di chiave e telecomando. Tutti i cancelli pedonali dovranno essere provvisti di sistema automatico di chiusura.
 17. Installare una cassetta portalettere, avente la possibilità di chiusura a chiave, per ogni unità abitativa e per i complessi condominiali una cassetta condominiale per i volantini pubblicitari. Installare le cassette sulla recinzione/muro perimetrico adiacente ai vari campanelli.
 18. Installare un rubinetto dell'acqua in ciascun garage e in ciascun giardino.
 19. Tinteggiare l'intero edificio, interno ed esterno, eseguire pulizia accurata ed eseguire le necessarie riparazioni.
 20. Eseguire le sistemazione iniziale del terreno circostante, incluso ma non limitato allo spianamento, fertilizzazione, semina, posa in sito di piante erbacee.
 21. In ciascuna abitazione installare termostati ambiente di tipo semplice, completo di istruzioni in Inglese. I termostati dovranno essere installati in numero sufficiente e sistemati strategicamente per permettere una temperatura bilanciata in tutta l'abitazione.
 22. Installare in ciascuna abitazione:
 - a. Rilevatori di fumo collegati all'impianto elettrico; uno per piano ed almeno uno tra la zona notte e la zona giorno.
 - b. Rilevatori di gas e monossido di carbonio appropriati al sistema di riscaldamento/acqua calda e agli apparecchi di cottura previsti e posizioni tali da assicurare la massima sicurezza nell'abitazione.

23. Per ciascuna abitazione fornire cinque (5) chiavi per ogni cancello e porta esterna, tre (3) telecomandi per ogni cancello e/o porta automatico, due (2) chiavi per ogni stanza/armadio/box contatori, e una (1) chiave per ogni porta interna. Ove i cancelli e/o porte automatici di una abitazione siano più di uno il telecomando dovrà essere unico contenente tutte le frequenze
24. Assicurarsi che sia messo da parte per eventuali sostituzioni future un congruo numero di piastrelle per pavimenti e per rivestimenti.
25. Istruzioni circa la raccolta differenziata insieme ad ogni eventuale contenitore o chiave necessari e un calendario dei giorni di raccolta.
26. Istruzioni in Inglese per ciò che riguarda i sistemi di riscaldamento e aria condizionata e qualunque altro dispositivo installato nell'immobile, come impianti d'irrigazione, sistema d'allarme, ecc.
27. Tutti i cancelli pedonali e tutte le porte condominiali dovranno essere provvisti di sistema automatico di chiusura.
28. (Il seguente è una preferenza del Governo degli Stati Uniti) Per i fabbricati aventi aree condominiali tutte le porte e cancelli comuni dovranno avere un sistema a chiave unica "keyed alike".

IL LOCATORE:

.....

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

GLI STATI UNITI D'AMERICA

Rappresentati da
(REAL ESTATE CONTRACTING OFFICER)
UFFICIALE CONTRAENTE,
UFFICIO IMMOBILI

ALLEGATO "C" - CONDIZIONI SPECIALI

1. Il Locatore dovrà ottenere e fornire copia:
 - a. Della Polizza d'Assicurazione che copre i rischi d'incendio e allagamenti degli immobili locati.
 - b. Del "Certificato di Agibilità" concesso dall'Autorità Municipale al termine della costruzione del fabbricato.
 - c. Dei certificati di conformità degli impianti elettrici e termoidraulici.
 - d. Della registrazione del contratto, che il Locatore dovrà fornire entro il
 - e. Di un documento dimostrante il suo titolo di proprietà o diritto di locazione.

2. Il Locatore dovrà installare e completare tutto l'arredo elencato nell'Allegato "B" prima del *(la data di consegna delle abitazioni)*. Nel caso i suddetti lavori non vengano portati a termine entro la data sopra specificata, il Locatore pagherà i danni nella somma di €100,00/unità abitativa per ogni giorno di ritardo. Tale somma sarà detratta dal canone di locazione.

3. Il Locatore s'impegna, per i primi ventiquattro (24) mesi di questo contratto (fino al), a eseguire tutte le riparazioni di ordinaria e piccola manutenzione senza tenere conto delle norme previste dall'Articolo 1609 del Codice Civile Italiano.

4. Prima dell'inizio del presente contratto, in conformità con quanto previsto sotto-paragrafo "b." del paragrafo 10. GLI IMPIANTI E LE ATTREZZATURE del presente Contratto di Locazione, il Locatore dovrà assicurarsi che siano installati e aperti tutti i contatori (acqua, elettricità, e gas), in nome dello stesso Locatore, e che i collaudi e i certificati di conformità siano depositati e completati. Il Governo degli Stati Uniti s'impegna a volturare in nome dello stesso Governo i contratti nel più breve tempo possibile. Nell'eventualità l'immobile non ha a disposizione i contatori aperti all'inizio del contratto stesso, oppure il Governo degli Stati Uniti non riesca a volturare i contratti a suo nome, il Governo degli Stati Uniti potrà terminare immediatamente lo stesso contratto di locazione senza che sia dovuto alcunché al Locatore.

5. Il Locatore autorizza il Governo degli Stati Uniti a installare a spese dello stesso Governo giochi per bambini, a condizione che tali installazioni autorizzate non danneggino l'immobile. In tal caso sarà applicabile il Paragrafo 17 del presente contratto.

IL LOCATORE:

IL GOVERNO DEGLI STATI UNITI:

.....

 GLI STATI UNITI D'AMERICA
 Rappresentati da
 (REAL ESTATE CONTRACTING OFFICER)
 UFFICIALE CONTRAENTE

UFFICIO IMMOBILI

BOZZA Contratto Di Locazione FY12-1

ALLEGATO "D" - PIANTA FABBRICATO

BOZZA Contratto Di Locazione FY12-1

PLANIMETRIA GENERALE

BOZZA Contratto Di Locazione FY12-1

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

BOZZA Contratto Di Locazione FY12-1

PIANTA

ALLEGATO "E" - INVENTARIO COMUNE

L'ispezione congiunta e relativo rapporto sullo stato della cosa locata sarà eseguita all'inizio di questo contratto di locazione (al momento dell'accettazione delle abitazioni).

BOZZA Contratto Di Locazione FY12-1